

WARTUNGSVERTRAG

Instandhaltung von haustechnischen Anlagen und Einrichtungen

Zwischen der

**Johannes-Gutenberg-Universität
Dezernat BLM
Ackermannweg 9 - 11**

55128 Mainz

nachfolgend: „Auftraggeber (**AG**)“ genannt

und

nachfolgend: „Auftragnehmer (**AN**)“ genannt

**Musterkunde GmbH
Musterstraße 123**

12345 Musterstadt

wird für nachfolgend(e) Liegenschaft(en) / Anlage(n):

Gebäudenummer: XXXX

Anlagenbezeichnung: XXXX

Serialnummer: XXXX

Standort (Raumnummer): XXXX

Planon-Projektnummer: XXXX

folgender Vertrag geschlossen:

INHALTSVERZEICHNIS

- § 1 Gegenstand des Vertrages**
- § 2 Leistungen des Auftragnehmers**
- § 3 Pflichten des Auftragnehmers**
- § 4 Ausführung der Leistung**
- § 5 Wartungsintervalle**
- § 6 Vergütung**
- § 7 Stundenverrechnungssätze**
- § 8 Gewährleistung**
- § 9 Haftung und Versicherungen**
- § 10 Vertragsdauer / Kündigung**
- § 11 Pflichten des Auftraggebers**
- § 12 Streitigkeiten**
- § 13 Gerichtsstand**
- § 14 Schriftform**

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Instandhaltung der auf Seite 1 bezeichnete(n) Anlage(n). Die Instandhaltung beinhaltet die Inspektion und die Wartung der Anlage nach entsprechend vereinbarten Terminen. Ferner sind Instandsetzungen sowie Ersatzteillieferungen, nach Rücksprache mit dem AG, für die Dauer des Vertrages exklusiv von dem AN durchzuführen. Der Wartungsumfang ist entsprechend den Herstellerangaben durchzuführen.

Sollte der AN erforderliche Leistungen erkennen, die zum Erhalten oder Wiederherstellen des Sollzustandes und nicht im üblichen Umfang der Wartung vorliegen, so ist er verpflichtet den AG entsprechend zu informieren. Alle durchgeführten Maßnahmen sind entsprechend dem Stand der Technik durchzuführen und insbesondere entsprechend den gültigen DIN, VDE sowie UVV-Richtlinien.

Der AN hat eine Bestandsliste dem Vertrag beizufügen, aus der ersichtlich ist welche Komponenten der von ihm zu betreuenden Anlagen von ihm gepflegt werden. Diese Bestandsliste ist Vertragsbestandteil.

Ferner hat der AN eine Arbeitskarte dem Vertrag beizufügen (vgl. VDMA 24186), aus der ersichtlich ist, welche Leistungen im Rahmen der Wartung an der/den Anlage(n) durchzuführen sind. Diese Arbeitskarte ist Bestandteil des Vertrages.

Ferner gelten die Arbeitsschutzrichtlinien für das Personal von Fremdfirmen der JGU mit dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung als Bestandteil dieses Vertrages.

Zusätzlich gilt Das Leistungsverzeichnis mit Stand vom TT.MM.JJJJ als Vertragsbestandteil.

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Johannes-Gutenberg-Universität mit dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung.

§ 2 Leistungen des Auftragnehmers

- 2.1 Dem Auftragnehmer werden die vom Hersteller im Rahmen einer Wartung empfohlenen Leistungen zum Erhalt des Sollzustandes übertragen.
- 2.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, kleinere Instandsetzungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Wartung erforderlich werden, ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers durchzuführen, sofern die Kosten im Einzelfall einen Betrag von insgesamt 2% der jährlichen Auftragssumme nicht überschreiten.

Bemerkung zu 2.2:

Die prozentuale Anpassung wird erst nach abschließender Feststellung der Wartungskosten bestimmt. Grundlage hierfür sind die individuellen Eigenschaften der jeweiligen Anlage sowie deren technische Komplexität.

Maßnahmen, deren voraussichtliche Kosten diesen Betrag überschreiten, dürfen nur mit Zustimmung des Auftraggebers durchgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen, die zur Abwehr akuter Gefahren, zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit oder zur Vermeidung erheblicher Schäden unverzüglich erforderlich sind.

- 2.3 Andere Instandsetzungsarbeiten hat der Auftragnehmer auf Anforderung in angemessener Frist auszuführen. Hierfür ist ein gesonderter Vertrag zu schließen. Auf Übertragung dieser Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.
- 2.4 Der Auftragnehmer ist – auch außerhalb der regelmäßigen Wartungstermine – verpflichtet, Störungen, die die Sicherheit oder den Betrieb der Anlagen gefährden oder ausschließen, nach Aufforderung zu beseitigen.

Er hat die Arbeiten unverzüglich innerhalb der betrieblichen Arbeitszeit auszuführen.

§ 3 Pflichten des Auftragnehmers

- 3.1 Die Leistungen sind so auszuführen, dass Betriebsbereitschaft und Sicherheit der Anlagen erhalten bleiben.
Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die gesetzlichen Bestimmungen und Schutzvorschriften, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften, sind zu beachten. Der Auftragnehmer hat die Leistung mit seinem Betrieb zu erbringen. Er darf Teile der Leistung nur mit Zustimmung des Auftraggebers an Nachunternehmer übertragen. Er ist verpflichtet, qualifizierte Fachkräfte einzusetzen.
- 3.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle zur Erbringung der Leistungen benötigten Hilfsmittel (z.B. Messgeräte und Werkzeuge) und Hilfsstoffe (z.B. Schmier- und Reinigungsmittel) zu liefern bzw. zu stellen.
- 3.3 Erkennt oder vermutet der Auftragnehmer Mängel oder Schäden, die die Betriebsbereitschaft oder Sicherheit der Anlagen gefährden können, hat er sofort folgende Stelle

**Johannes Gutenberg-Universität
Dezernat BLM
Ackermannweg 9
55128 Mainz**

Zuständiger Meister: Herr Max Mustermann; TLM 1.X

Telefon: +496131 / 39 XXXXX

E-Mail: XXXXXXXX@uni-mainz.de

zu benachrichtigen und erforderlichenfalls die Außerbetriebnahme der Anlage/n zu veranlassen.

Auf Mängel oder Schäden, deren Beseitigung der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers bedarf, hat der Auftragnehmer diesen unverzüglich in Textform hinzuweisen. Maßnahmen zur Abwehr akuter Gefahren, zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit oder zur Vermeidung erheblicher Schäden, die ohne Zustimmung des Auftraggebers durchgeführt werden, sind diesem umgehend mitzuteilen. Diese sowie sonstige fernmündliche oder mündliche Mitteilungen sind in Textform zu bestätigen.

- 3.4 Erkennt der Auftragnehmer, dass wegen Änderung der Nutzung oder Änderung der für die Wartung bestehenden Vorschriften andere Wartungsintervalle notwendig werden, hat er den Auftraggeber darauf hinzuweisen.
- 3.5 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, nur zuverlässiges Personal einzusetzen, das uneingeschränkt der Sozialversicherungspflicht unterliegt.
- 3.6 Alle eingesetzten Mitarbeiter des Auftragnehmers müssen sich während der gesamten Dauer der Arbeiten an den Anlagen des Auftraggebers jederzeit mittels gültigen Personalausweises legitimieren können.

§ 4

Ausführung der Leistung

- 4.1 Vor und nach jeder durchzuführenden Leistung hat der Mitarbeiter des AN sich persönlich bei dem unter 3.3 angegebenen Mitarbeiter der Abteilung Technik an- und abzumelden. Die schriftliche Bestätigung der durchgeführten Leistung ist **ausschließlich** durch diesen Mitarbeiter oder ein von ihm benannten Vertreter zu leisten. Diese Bestätigung ist ohne Ausnahme Bestandteil der Rechnung, ohne die keine Begleichung möglich ist.
- 4.2 Der Auftragnehmer hat nach jeder Wartung Art und Umfang der ausgeführten Leistungen, einschließlich der eingebauten Teile, in die Arbeitskarte einzutragen und die bei der Wartung getroffenen Feststellungen über den Zustand der Anlage, auch über etwaige in absehbarer Zeit notwendig werdende Instandsetzungsarbeiten, in einem Arbeitsbericht anzugeben.
- 4.3 Bei den besonders zu vergütenden Leistungen nach Nr.: 2.4 sind außerdem Zeitaufwand, Namen und Lohn- bzw. Berufsgruppen (z.B. Monteur) des eingesetzten Personals sowie verwendete Hilfs- und Betriebsstoffe anzugeben.
- 4.4 Als Beauftragter des Arbeitgebers bestätigt

der unter 3.3 benannten Mitarbeiter des technischen Dienstes

die Durchführung der Arbeiten. Die Bestätigung erstreckt sich nicht auf die fachgerechte Ausführung.
- 4.5 Der Zeitpunkt der Durchführung der Wartungsarbeiten ist mit dem Beauftragten gemäß 3.3 des Auftraggebers rechtzeitig vor Beginn abzustimmen.
- 4.6 Die Wartung ist innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit durchzuführen.
- 4.7. Der Auftragnehmer hat die Leistung mit eigenem Personal auszuführen. Die Beauftragung von Subunternehmern bedarf der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers.
- 4.8. Der Auftraggeber behält sich vor, die vertragsgemäße Ausführung der Leistungen jederzeit zu kontrollieren oder durch Dritte kontrollieren zu lassen.
- 4.9. Bei nicht vertragsgemäßer Ausführung der Leistungen ist der Auftraggeber berechtigt, Zahlungen ganz oder teilweise bis zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung zurückzubehalten.

§ 5 Wartungsintervalle

- 5.1 Der Wartungsintervall beträgt: 1 x/ 4 x / monatlich / jährlich.

§ 6 Vergütung

- 6.1 Für die in den Bestandslisten aufgeführten Anlagen werden nachstehende Jahrespauschalen unter Zugrundlegung des vereinbarten Zeitpunkts des Entstehens der Steuer geltenden Umsatzsteuersatzes vereinbart:

Jahrespauschale 2026 für alle im Vertrag aufgeführten Leistungen	XX.XXX,XX.- €
Jahrespauschale 2027 für alle im Vertrag aufgeführten Leistungen	XX.XXX,XX.- €
Jahrespauschale 2028 für alle im Vertrag aufgeführten Leistungen	XX.XXX,XX.- €
Jahrespauschale 2029 für alle im Vertrag aufgeführten Leistungen	XX.XXX,XX.- €
Summe	XX.XXX,XX.- €
Umsatzsteuer 19 %	XX.XXX,XX.- €
Endsumme	XX.XXX,XX.- €

Mit dieser Pauschale sind abgegolten:

- die Wartung nach Nr. 2.1,
 - die Instandsetzung nach Nr. 2.2, mit Lieferung von Ersatzteilen bis zum Listenpreis von insgesamt 150,- € je Wartung und Anlage,
 - die Kosten für die in Nr. 3.2 bezeichneten Hilfsmittel und -stoffe,
 - die erforderlichen Materialien.
- 6.2 Die Vergütung nach Nr. 6.1 wird nach Durchführung der Wartung gegen Vorlage eines Wartungsprotokolls gezahlt.

Mit der Pauschale sind ferner alle Nebenkosten, z.B. Fahr- und Transportkosten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschweriszulagen, Überstunden sowie Sonn- und Feiertagszuschläge abgegolten.

- 6.3 Die Jahrespauschale nach Nr. 6.1 ist ausschließlich der Umsatzsteuer für die Dauer von 12 Monaten von dem für die Angebotsabgabe festgesetzten Termin Festpreis.
Eine Anpassung der Vergütung aus Nr. 6.1 erfolgt während der Vertragslaufzeit nicht.
- 6.4 Für die Lieferung von bei der Wartung benötigten Ersatzteilen, die nicht durch die Pauschale in Nr. 6.1 abgegolten sind, sowie für Leistungen zur Beseitigung von Störungen nach Nr. 2.4, werden die Preise vergütet, die der Auftragnehmer nachweislich allgemein und stetig verrechnet. Dies gilt auch für tarifliche Überstunden sowie Sonn- und Feiertagszuschläge.
- 6.5 Soweit der Auftragnehmer aus der Einrichtung der Anlagen Gewähr zu leisten hat, wird für die Leistungen zur Erfüllung der Gewährleistungspflicht keine Vergütung gewährt.

§ 7**Stundenverrechnungssätze**

Ingenieur	XX.XXX,XX,-	€/Std.
Meister	XX.XXX,XX,-	€/Std.
Vorarbeiter	XX.XXX,XX,-	€/Std.
Facharbeiter	XX.XXX,XX,-	€/Std.
Helfer	XX.XXX,XX,-	€/Std.
Hilfsarbeiter	XX.XXX,XX,-	€/Std.

Auslösung wird nicht in Ansatz gebracht und vom AG nicht vergütet.

§ 8**Gewährleistung**

Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche der Leistungen aus diesem Wartungsvertrag richtet sich, je nach Ausschreibungsart, nach dem BGB § 634a, beziehungsweise nach der VOB/B, beginnend ab der jeweiligen Leistung.

§ 9 Haftung und Versicherungen

9.1 Der Auftragnehmer hat auf Verlangen seine Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Die Deckungssummen betragen:

Für Personenschäden ³	<u>3.000.000 €</u>
----------------------------------	---------------------------

Für Sachschäden³ **1.000.000 €**

Für Vermögensschäden³ **250.000 €**

in jedem einzelnen Schadensfall.

§ 10

Vertragsdauer / Kündigung

- 10.1 Der Vertrag beginnt mit beiderseitiger Unterzeichnung.
- 10.2 Der Vertrag wird für die Dauer von vier Jahren geschlossen.
- Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern er nicht spätestens 3 Monate vor seinem Ablauf schriftlich gekündigt wird, längstens jedoch bis zu einer Gesamtlaufzeit von sechs Jahren.
- 10.4 Fristlose Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn:
- die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen außer Betrieb genommen werden.
 - die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen aus vertragsrechtlichen Gründen von dritten gewartet werden müssen.
 - der Auftragnehmer seine Vertragspflichten einmal vorsätzlich oder grob fahrlässig oder mehrmals fahrlässig verletzt hat.
 - wenn der Betrieb des Auftragnehmers infolge wesentlicher Veränderungen der Anlage nicht mehr auf die dann erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist.
- 10.5 Wird ein Teil der in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen außer Betrieb genommen, ist eine angemessene Herabsetzung der Vergütung zu vereinbaren.
- 10.6 Werden in der Bestandsliste aufgeführte Anlagen oder Teile davon außer Betrieb gesetzt, entfallen für diesen Zeitraum Leistungs- und Vergütungspflicht in entsprechendem Umfang.
- 10.7 Werden die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen wesentlich geändert, kann eine entsprechende Änderung der Leistungs- und Vergütungspflicht verlangt werden.

§ 11 Pflichten des Auftraggebers

- 11.1 Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer zur Durchführung seiner Leistung die vorhandenen Einrichtungen, Versorgungsanschlüsse und Betriebsstoffe (z.B. Strom, Wasser, Brennstoffe) kostenlos zur Verfügung zu stellen und zu den Anlagen und Versorgungsanschlüssen zu verschaffen.
- 11.2 Der Auftraggeber stellt keine Arbeitskräfte. Die Pflichten des Auftragnehmers nach Nr. 3 und die Ausführung der Leistung nach Nr. 4 bleiben davon unberührt.

§ 12 Streitigkeiten

- 12.1 Ein Streitfall berechtigt den Auftragnehmer nicht, die vertraglichen Leistungen einzuschränken oder einzustellen.

§ 13 Gerichtsstand

- 13.1 Liegen die Voraussetzungen für eine Gerichtsvereinbarung nach § 38 der Zivilprozessordnung vor, so richtet sich der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag nach dem Sitz der für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

§ 14 Schriftform

- 14.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle den Vertrag betreffenden wesentlichen Mitteilungen bedürfen der Schriftform gemäß § 126 BGB. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel.
- 14.2 Falls ein Teil dieses Vertrages unwirksam sein oder werden sollte, wird die Gültigkeit der anderen Bestimmungen dieses Vertrages dadurch nicht berührt.

Anlagen zum Wartungsvertrag:

- Anhang 1: Fremdfirmenrichtlinien JGU; Stand: Juni 2026
- Anhang 2: XXXXXXXXXX

Für den Auftraggeber:

_____, den _____

Unterschrift

Für den Auftragnehmer:

_____, den _____

Unterschrift